



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.018 Boliger ved Uggerhalnevej i Grindsted og Lokalplan 5-5-102 Boliger, Hammertoften, Grindsted (2. forelæggelse)

2023-081039

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 5.018 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 5-5-102 endeligt med nedenstående ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastruktur anlæg endeligt.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

Kommuneplantillæggets rammer

- Kommuneplanrammen 5.5.B6 under overskriften "Arkitektur, byrum og landskab" tilføjes et nyt afsnit: "Der må ikke foretages væsentlig terrænregulering, og ny bebyggelse skal indpasses i landskabet med levende hegn, trægrupper og beplantning, så der bygges videre på skovpræget og nærheden til skovlandskabet i Hammer Bakker."
- Kommuneplanrammen 5.5.R3 under overskriften "Arkitektur, byrum og landskab" ændres afsnittet fra "Området skal fremstå som naturområde med mulighed for ophold. Der kan plantes trægrupper og lægivende buske." til "Området skal fremstå som naturområde med trægrupper og lægivende buske, og der skal være mulighed for ophold."

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Forslag til ændringer i lokalplan

Lokalplanens bestemmelser

- Pkt. 7.4 under "Fælles udendørs opholdsareal" ændres til: "Fælles udendørs ophold i Delområde B skal bestå af træer/trægrupper, buske og græsser på min. 70% af arealet, så der bygges videre på skovpræget."
- Vejledningsteksten til pkt. 7.4 tilføjes under buske: "rød kornel, cornus sanguinea, dunet gedebled, Ionicera xylosteum, alm hassel, corylus avellana og alm benved, euonymus europaeus."
- De latinske navne på et par af træerne er i vejledningsteksten rettet til: "spidsløn, acer platanoides 'farlakes green' og hæg, prunus padus 'select'."

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen.



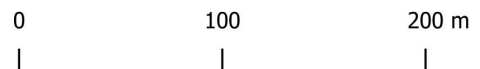
Sagsbeskrivelse

Oversigtskort



Signaturforklaring

Kommuneplanrammer	Lokalplan - under udarbejdelse
B - Boligområde	Grundvand - indvindingsoplande
R - Rekreativt område	



Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 15. februar 2024 (punkt 11).
Fordebatten var til debat i perioden 16. februar – 15. marts 2024.
Opsamling på fordebat godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 2. maj 2024 (punkt 7).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 13. marts 2025 (punkt 6).
Økonomiudvalgets møde den 31. marts 2025 (punkt 10).
Byrådets møde den 28. april 2025 (punkt 15).
Forslagene har været i offentlig høring i perioden 2. maj - 27. juni 2025.

Link til digitale planer



[Lokalplan 5-5-102](#)
[Kommuneplantillæg 5.018](#)

Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give det planmæssige grundlag til at udstykke nye boliger i tilknytning til det nordvestlige boligområde ved Tranevej. Planernes område er beliggende i den sydlige del af Grindsted, som i dag er udlagt til landbrug. Med områdets placering på et højdedrag, skrånende mod syd- og nordøst, vil bebyggelsens placering blive udnyttet til boliger, som giver mulighed for kig mod det åbne landskab mod øst.

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med planerne er at give det planmæssige grundlag til at udstykke nye boliger i tilknytning til det nordvestlige boligområde ved Tranevej. Planernes område er beliggende i den sydlige del af Grindsted, som i dag er udlagt til landbrug. Med områdets placering på et højdedrag, skrånende mod syd- og nordøst, vil bebyggelsens placering blive udnyttet til boliger, som giver mulighed for kig mod det åbne landskab mod øst.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for et boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

For at bevare de særlige landskabstræk vil planen sikre, at der sker terrænregulering af arealet, der ikke slører landskabstrækkene. Bygningerne skal tilpasse sig landskabet, og der kan enkelte steder være behov for forskudte plan.

Indenfor planens område findes der særlige drikkevandsinteresser, og der fastsættes begrænsninger for bebyggelse og anlæg for at sikre mod forurening af jorden, der siver ned til grundvandet. Sideløbende med planen er der tinglyst servitut til beskyttelse af drikkevandet mod gødning, pesticider og andre kemikalier.

Planen fastsætter, at der er fælles opholdsareal indenfor boligrammen. Indenfor kildepladszonen er arealet udlagt til rekreation, og en andel af fælles opholdsareal kan placeres der. Udlæggene skal sikre, at der er opholdsmuligheder i nærhed til boligerne og sikre, at der er fælles arealer med anvendelsesmuligheder, der ikke er begrænset af den tinglyste servitut indenfor kildepladszonen.

Boliger og udendørs opholdsarealer skal overholde de anbefalede grænseværdier mod støj fra Uggerhalnevej, og her er der fastsat en byggelinje, hvor der ikke må opføres følsom anvendelse.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planlægningen godkendte By- og Landskabsudvalget Hammertoften som nyt vejnavn.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

På opfordring fra en grundejer kan kommunen indgå en udbygningsaftale med grundejeren om at 1) opnå en højere kvalitet af den planlagte infrastruktur, 2) fremrykke lokalplanlægningen ift. kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller 3) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område, jf. planlovens § 21b. Udbygningsaftalen indebærer, at grundejeren helt eller delvis udfører eller afholder udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, herunder anlæg til sikring mod oversvømmelse eller erosion, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet en udbygningsaftale om finansiering af forlængelse af fortov langs Uggerhalnevej fra Grindsted byskilt frem til vejadgang til boligområdet. Udbygningsaftalen er indgået i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3 for at opnå ændrede byggemuligheder. Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Miljørapport



Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planlægningen I forbindelse med den endelige godkendelse af planlægningen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)":

Integrering af miljøhensyn i planen

Der er integreret flere miljøhensyn i planerne. Allerede ved planforslagernes udarbejdelse indgik grundvand, landskab og trafikstøj, som væsentlige miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen og har været afgørende for mulighederne for områdets disponering.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen

Miljørapporten har været udsendt i offentlig høring sammen med kommuneplantillægget og lokalplanen. I høringsperioden er der modtaget 15 høringssvar. Høringssvarene er opsummerede og kommenteret i et selvstændigt dokument, der indgår i byrådets behandling af sagen.

Høringssvarene omhandler følgende emner med relevans for miljøvurderingen:

- Drikkevand.
- Påvirkning af landskabet.
- Støjpåvirkning af opholdsarealer.

Indsigere frygter for forurening af grundvandet. I forbindelse med planarbejdet er tinglyst en deklaration om grundvandsbeskyttelse med forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler, gødning mv. i det rekreative område. Samtidigt sikrer planarbejdet, at der ikke er aktiviteter, bebyggelser eller beplantninger, der truer drikkevandressourcen indenfor indvindingsoplandet. Indsigelserne medfører ikke ændringer i planforslagene.

Indsigere er bekymret for støjniveauet for opholdsarealer inden for lokalplanområdet. I forbindelse med planarbejdet er der udarbejdet en støjredegørelse, der beskriver, at vejledende støjværdier for boligområder og udendørs opholdsarealer på 58 dB er overholdt for de udlagte opholdsarealer. Indsigelserne medfører ikke ændringer i planerne.

Under udarbejdelsen af planerne har Aalborg Kommune forholdt sig til, hvordan nye bebyggelser i det pågældende område forholder sig til den eksisterende by og landskabet. Det har blandt andet medført krav til områdets disponering, bygningshøjder, tagformer, opdeling og forskydninger af facader. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har ønsket yderligere præcisering af, at der ikke må foretages væsentlig terrænregulering, og at ny bebyggelse skal indpasses i landskabet med levende hegn, trægrupper og beplantning, så der bygges videre på skovpræget og nærheden til skovlandskabet i Hammer Bakker. Indsigelsen medfører ændring i planerne.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer

I miljørapporten er der vurderet på planforslagene som et hovedalternativ og 0-alternativet. 0-alternativet beskriver den situation, hvor planlægningen ikke gennemføres. Det vil sige, at området fortsat drives landbrugsmæssigt.

På baggrund af oplysningerne i miljørapporten og ønskerne for områdets fremtidige udvikling er hovedalternativet (planforslagene) valgt.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen

I miljørapporten er der opstillet forslag til overvågning af miljøpåvirkningen. Da der er tale om en miljørapport for planlægning på et overordnet niveau, der ikke er byggeretsgivende, vil miljøpåvirkningerne generelt blive overvåget via den efterfølgende enkeltsagsbehandling.

Økonomi

Alment byggeri

Godkendelse af selve planlægningen skønnes ikke at medføre udgifter for kommunen.

Planlægningen muliggør opførelse af tæt-lave boliger, som rummer 8 almene boliger opført af Himmerland Boligforening. Til dette projekt er der reserveret et kommunalt grundkapitalån på kommunens budget



Infrastruktur – udbygningsaftale

På anmodning fra de grundejere, der har anmodet om nyt plangrundlag for området, er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21 b. Aftalen indeholder, at grundejer afholder udgifter til at forlænge fortovet langs Uggerhalnevej og frem til vejadgangen til Hammertoften. Anlægget vil medføre driftsudgifter for kommunen.

Fra landzone til byzone

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen.

Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet, har ejeren fraskrevet sig denne mulighed. Realiseringen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser

Der er i den offentlige høring modtaget 15 indsigelser.

Indsigelserne er behandlet i bilag "Behandling af indsigelser til Kommuneplantillæg 5.018 og Lokalplan 5-5-102"

Hovedsynspunkter i indsigelserne er følgende:

- a) Ønsker ikke byudvikling på det pågældende areal (10 indsigelser): Indsigerne ønsker ikke byudvikling på det pågældende areal på grund af bl.a. drikkevandshensyn, ødelæggelse af væsentlige landskabsinteresser, bevaringsværdige og sammenhængende udtryk, ændring af byens fremtoning, forringelse af udsigt/udsyn og opfattelse af, at der ikke er behov for yderligere udlæg af arealer til boliger.
- b) Ønsker byudvikling i Grindsted (1 indsigelse): Ønsker byudvikling i byen for at fastholde velfungerende landsby.
- c) Nationale landskabs- og geologi-interesser (1 indsigelse): I dialog med SGAV er fundet frem til, at der i udkanten af Grindsted kan indpasses en vis grad af bebyggelse, hvis der sker tilføjelser om terrænregulering og beplantning i rammerne og sker konsekvensrettelser i lokalplanen.
- d) Øvrige emner:
 - Ønske om færre forskydninger i bebyggelser.
 - Bemærkninger til byggehøjde/udsigt.
 - Bemærkninger om beplantning.
 - Drikkevandsinteresser.
 - Ønske om nyt perspektivområde.
 - Tekniske anlæg.

By og Lands kommentarer:

- a) Ønsker ikke byudvikling på det pågældende areal: Ingen bemærkninger.
- b) Ønsker byudvikling i Grindsted: Ingen bemærkninger.
- c) Nationale landskabs- og geologi-interesser: Aftale indarbejdes i planerne - forudsætning for ophævelse af veto.
- d) Øvrige emner: Se bilag.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 5.018 Boliger ved Uggerhalnevej i Grindsted

Forslag til Lokalplan 5-5-102 Boliger, Hammertoften, Grindsted

Behandling af indsigelser

Hvidbog med indsendte kommentarer til Kommuneplantillæg 5-018 og Lokalplan 5-5-102

Underskrevet udbygningsaftale